



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Petrinistr. 43-45 | 97080 Würzburg
54,028/1.000 MEA an dem vereinigten Grundstück 5312/3 und 5312/4 verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung
3,712/1.000 MEA an dem vereinigten Grundstück 5312/3 und 5312/4 verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Garage

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 3 K 73/22

Objektart 2-Zimmer-Wohnung (55,89 m² Wohnfläche) im Dachgeschoss bestehend aus 2 Zimmern,
Küche, Bad, Flur, Abstellraum im KG und einer Garage

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Würzburg Sektion III | Blatt 6148 und 6166
Gemarkung Würzburg Sektion III



Marktwert Se.-Nr. 7 (Wohnung) 203.000 €

Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von
15.000 € wegen Instandhaltungs-/Modernisierungstau

Marktwert Se.-Nr. 25 (Garage) 14.000 €

Wertermittlungstichtag 09.01.2024

Qualitätstichtag 09.01.2024

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	5
2.4	Ausschlusskriterien	6
2.5	Gewährleistung	7
2.6	Urheberrecht	7
2.7	Literaturverzeichnis	8
2.8	Verwendete Abkürzungen	9
3	Grundbuch	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II	11
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung	12
4	Beschreibung und Beurteilung	13
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	13
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage	14
4.3	Gebäudebeschreibung	15
4.4	Baubeschreibung	17
5	Verfahrenswahl	19
6	Berechnung	20
6.1	Bodenwert	20
6.2	Vergleichswert	22
6.3	Ertragswert	24
7	Marktwert	27
8	Ergebnisübersicht	28
9	Anlage Fotodokumentation	29
	Grundrisse Energieausweis	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	54,028/1.000 MEA an dem vereinigten Grundstück 5312/3 und 5312/4 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung (55,89 m ² Wohnfläche) im Dachgeschoss bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum im KG. 3,712/1.000 MEA an dem vereinigten Grundstück 5312/3 und 5312/4 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Garage	
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Würzburg Sektion III Blatt 6148, 6166 Gemarkung Würzburg Sektion III	
Objektanschrift	Petrinistr. 43-45 97080 Würzburg	
Baujahr	1930	
Wohnfläche	55,89 m ²	
Zubehör	Kein Zubehör	
Vermietung	Die Wohnung ist leerstehend und nicht vermietet	
Energieausweis	Ausgestellt am 11.01.2019, gültig bis 21.01.2029 Der Endenergieverbrauch wird mit 74 kWh/(m ² a) angegeben	
Hausgeld	Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 139 €	
Hausgeldrückstände	Es liegen keine Hausgeldrückstände vor	
Verkehrswert Nach § 194 BauGB	Wohnung Se.-Nr. 7 Beinhaltet Wertminderungen wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau in Höhe von 15.000 €	202.000 €
	Garage Se.-Nr. 25	14.000 €
Wertermittlungstichtag	09.01.2024	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertdefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 17.10.2023 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	vorhanden	29.12.2023
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	03.03.2023
Auskunft Umweltamt Landkreis Würzburg	vorhanden	04.01.2024
Beschlussprotokoll WEG 2021	vorhanden	01.09.2021
Beschlussprotokoll WEG 2022	vorhanden	11.05.2022
Beschlussprotokoll WEG 2022	vorhanden	23.06.2022
Beschlussprotokoll WEG 2023	vorhanden	19.04.2023
Energieausweis	vorhanden	11.01.2019
Grundbuchauszug	vorhanden	05.01.2023
Teilungserklärung	vorhanden	09.12.1981

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 09.01.2024 statt.

Anwesende am Ortstermin

Herr xxx xxx (Eigentümer)

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2.5 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

2.6 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 3 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln 2002
- [2] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [3] **Rössler, Langer, Simon, Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.) 1996
- [4] **Vogels:** „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

2.7.2 Rechtsgrundlagen

- [7] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- [8] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] **Baunutzungsverordnung** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- [11] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [12] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [13] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [14] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [15] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [16] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - vom 29. April 2009, in Kraft getreten am 01.10.2009 (EnEV 2009)

2.8 Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
ouVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

3 Grundbuch

Auszug vom: 05.01.2023
 Amtsgericht: Würzburg
 Grundbuch von: Würzburg Sektion III

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche (m ²)
							Anteil	Gesamt	
180	6148	1	Würzburg Sektion III	7		5312/3	54,028	1.000	29,17
180	6148	1	Würzburg Sektion III	7		5312/4	54,028	1.000	29,17
180	6166	1	Würzburg Sektion III	25		5312/3	3,712	1.000	2,00
180	6166	1	Würzburg Sektion III	25		5312/4	3,712	1.000	2,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 62,34
davon zu bewerten 62,34

Abteilung I, Eigentümer
 xxxxx xxxxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
180/61 48	4	1	5312/3, 5312/4	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
180/61 66	74	1	5312/3, 5312/4	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt)

Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Lärmbelastung

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Grenzen der festgesetzten Lärmbelastungsgebiete "Lärm an Hauptverkehrsstraßen" und "Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege".

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel L_{DEN} ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln L_{Day} , $L_{Evening}$ und L_{Night} für die Beurteilungszeiten Tag, Abend und Nacht ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt.

Folgende Pegel wurden im Berechnungsgebiet des zu bewertenden Grundstücks ermittelt (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt):

L_{DEN} 59,2 db(A) Schienenwege 24 Stunden

L_{Night} 52,0 db(A) Schienenwege 8 Stunden

3.3 Altlasten/Kontaminierung

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage
Einwohnerzahl
Ortsfunktion

Würzburg ist eine kreisfreie Stadt in Bayern (Bezirk Unterfranken).

rund 127.000

Würzburg ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg sowie Bischofssitz der Diözese Würzburg der Römisch-Katholischen Kirche.

Würzburg ist das Oberzentrum der Planungsregion Würzburg, zu der die kreisfreie Stadt Würzburg und die Landkreise Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg gehören. Würzburg ist das dominierende Dienstleistungs- und Handelszentrum des Regierungsbezirks Unterfranken und besitzt für diesen Raum eine oberzentrale Versorgungsfunktion für Güter des mittleren und gehobenen Bedarfs. Die wichtigsten Wirtschaftszweige bilden der Anlagen- und Maschinenbau, das Verlagswesen, die Druckindustrie und der Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich Würzburg als Forschungsstandort etabliert. Wichtigster Standortfaktor ist die zentrale Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrswege zu allen führenden Wirtschaftszentren in Europa auf Straßen (BAB A 3, A 7, A 81, A 70), auf der Schiene (Bahnknotenpunkt Würzburg), auf dem Wasser (Rhein-Main-Donau-Kanal) und in der Luft (Internationale Flughäfen Frankfurt und Nürnberg, Verkehrslandeplatz Giebelstadt).

Verkehr

Unternehmensstruktur

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co.KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumbachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt. Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg.

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost.

Bildung

Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg zählt zu den zehn führenden Hochschulen in Deutschland und hat eine über 600 Jahre lange Tradition. 400 Professoren bilden hier in zehn Fakultäten rund 20.000 Studierende aus. In vielen Wissenschaftsbereichen gehört die Uni Würzburg auch international zur Spitzengruppe der akademischen Institutionen.

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ist eine Hochschule der modernen Wissensgesellschaft und die drittgrößte Fachhochschule in Bayern. Sie bietet mit 21 Diplom-, Bachelor- und Masterstudiengängen eine zukunfts- und marktorientierte Ausbildung mit hervorragenden Berufschancen an.

Arbeitsmarkt

In Würzburg, Stadt gab es am 31. März 2023 95.233 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2023 in Würzburg, Stadt 3,8 %, in Bayern 3,3 % und in Deutschland 5,7 %

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Stadtteil	Das Stadtgebiet Würzburg ist in 13 Stadtbezirke eingeteilt, die sich aus einzelnen Stadtteilen zusammensetzen.
Lage	Grombühl ist ein Stadtbezirk und von Würzburg im Nordosten der Stadt. Grombühl ist ein langgestreckter Stadtbezirk, der sich nördlich der Bahnlinie Aschaffenburg - Nürnberg erstreckt. Die ursprüngliche Wohnsiedlung „Grombühl“ im Bereich der Flurlagen Unterer Krombühl und Oberer Krombühl gruppiert sich um die Kirche St. Josef und ist durch die Grombühlbrücke mit der Altstadt verbunden. Westlich schließen sich die bekannten Weinlagen des Schalks- und Steinbergs an. Östlich folgen die weitläufigen Anlagen der Uniklinik. Nach einer Engstelle an der Aumühle verläuft der Stadtbezirk mit der B8 weiter nach Osten. Ein Großteil dieser Fläche zählt zum Gewerbegebiet Nürnberger Straße.
Einwohnerzahl	Würzburg ca. 128.000 Grombühl ca. 8.600
Infrastruktur	In Grombühl befindet sich seit 1921 das Universitätsklinikum der Julius-Maximilians-Universität Würzburg. Grombühl ist auch Standort zahlreicher Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen. In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.
Bildung und Soziales	In Grombühl befinden sich neben zahlreichen Möglichkeiten der Kindertagesbetreuung Grundschulen und Mittelschule und eine private Schule für kranke Kinder und Jugendliche. Neben diversen Kultureinrichtungen gibt es zahlreiche Gruppen/Vereine.

Verkehr

Straßen	Die Petrinistraße verbindet als Einbahnstraße die Brücknerstraße mit der Josef-Schneider-Straße. Parallel zu ihr läuft südlich die Grombühlstraße.
ÖPNV	Die Straßenbahnlinie 1 und 5 verbindet Grombühl mit der Sanderau (Linie 1) und Heuchelhof (Linie 5). Beide Bahnen fahren über die Grombühlbrücke durch die Innenstadt. Die Buslinien 13, 24 und 26 fahren ebenfalls nach Grombühl. Die nächstgelegene Bus-/Straßenbahnhaltestelle befindet ca. 50 m entfernt.

Grundstück

Lage im Ort	Die zu bewertenden Objekte befinden sich am östlichen Ende der Petrinistraße in direkter Nähe zur Universitäts-Klinik.
Nachbarschaft	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch 3/4-geschossige, geschlossene Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt.
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).
Grenzverhältnisse	Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abge- markt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzver- laufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.
Grundstücksgröße	Flurstück 5312/3 540 m ² Flurstück 5312/4 540 m ²
Straßenfront	ca. 41 m
Grenzbebauung	keine
Zuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt jeweils ca. 20 m x 27 m
Ebenheit	nahezu ebenes Grundstück
Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	asphaltiert
Straßenzugang	direkt über Petrinistraße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Abwasser und Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

GEBÄUDE (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)

Allgemeines

Die Flurstücke 5312/3 und 5312/4 haben jeweils eine Größe von 540 m² und sind mit einer Wohneigentumsanlage bestehend aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten, 1 Ladeneinheit und einer Garagenanlage mit 12 PKW-Stellplätzen als Einzelgaragen bebaut.

Die in Massivbauweise errichtete Wohnanlage besteht aus 2 symmetrisch angeordneten Haushälften mit jeweils eigenem Hauszugang/Treppenhaus und verfügt laut vorliegenden Teilungsplänen über Kellergeschoss als Sockelgeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss mit Mansarddach. Die Hauszugänge befinden sich im Norden auf Niveau des Sockelgeschosses.



Im Kellergeschoss befinden sich neben der Ladeneinheit mit separatem Zugang im Westen, 2 Treppenhäuser, 2 Flure, 2 Waschküchen und 17 Kellerabteile.

In Erd-, Ober- und Dachgeschossen befinden sich jeweils 4 Wohneinheiten.

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf Auskünften des Eigentümers, visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung sowie auf Angaben, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Baujahr

1930 | mutmaßlich erfolgten 1982 im Zuge der Aufteilung der Wohnanlage in Sonder-/Teileigentum umfangreichere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen.

Gemeinschaftliches Eigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden. Dies sind vornehmlich Flure, Waschküchen, Abstellraum im Kellergeschoss, Spitzboden sowie Treppenhäuser in allen Geschossen.

Energieausweis

Für dieses Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis gemäß den §16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Ausgestellt am 11.01.2019, gültig bis 21.01.2029 (siehe Anlage). Der Endenergieverbrauch wird mit 74 kWh/(m²a) angegeben.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) erstellt.

WEG-Verwaltung

xxxxx Hausverwaltung.

Durchgeführte Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen

2002 Haustüre
2014 Erneuerung Dachdeckung/-dämmung
2014 Fassadensanierung
2014 SAT-Anlage

Beschlüsse

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 19.04.2023 statt.

Es liegen Niederschriften über Versammlungen der Wohnungseigentümergeinschaft aus den Jahren 2021 bis 2023 vor. Aktuell sind keine kostenrelevanten Beschlüsse bekannt.

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungsstau

Die Wohnanlage macht einen gepflegten Eindruck. Instandhaltungsstau ist augenscheinlich nicht erkennbar.

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

WOHNUNG NR. 7 (SONDEREIGENTUM)

Allgemeines

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 55,89 m² bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Gang und Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Baujahr

Nicht bekannt, vermutlich 1960iger Jahre

Miteigentumsanteile

54,028 / 1.000 Miteigentumsanteile

Durchgeführte Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen

2005 Heizungsmodernisierung

2016 Fenstermodernisierung

2006 Kellersanierung (Bodenplatte, Verfugung Natursteinwände)

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs-/Modernisierungsstau

Begonnene Renovierungsarbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen.

Das Bad stammt vermutlich aus den 1960iger Jahren. Es wurden Sanitärobjekte, Fenster und Heizkörper erneuert.

Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist zusätzlicher Renovierungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Diese Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Fertigstellung Renovierungsarbeiten
- Badmodernisierung

Die Kostenschätzung der o.a. Maßnahmen erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **15.000 €** in Ansatz gebracht.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Vermietung

Die Wohnung ist leerstehend und nicht vermietet.

Hausgeld | Hausgeldrückstände | Instandhaltungsrücklagen

Laut Jahresabrechnung 2022 vom 29.03.2023 teilt sich das Hausgeld für SE-Nr. 7 wie folgt auf (Stand 31.12.2022):

Wohnung SE-Nr. 7	
Hausgeld (Abrechnung 2022)	1.859,93 €
Anteil umlagefähig	831,69 €
Anteil nicht umlagefähig	504,30 €
Anteil Zuführung Rücklagen	523,94 €
MEA-Anteil Rücklagen	4.762,93 €

Das monatliche Hausgeld beträgt 139 €/Monat

Der Abrechnungsstand der Hausgeldzahlungen zum 31.12.2022 ist ausgeglichen.

Die Angaben dienen lediglich informellen Zwecken und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

GARAGE NR. 25 (SONDEREIGENTUM)

Allgemeines

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 (XXV) bezeichnet.

Miteigentumsanteile

3,712 / 1.000 Miteigentumsanteile

Durchgeführte Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen

Schwingtor vermutlich 1982 erneuert

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungsstau

Unverputzter Zustand aus der Bauzeit, vermutlich 1960'iger Jahre

Vermietung

Die Garage ist nicht vermietet.

Hausgeld | Hausgeldrückstände | Instandhaltungsrücklagen

Laut Jahresabrechnung 2022 vom 29.03.2023 wird für SE-Nr. 25 lediglich eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage erhoben (Stand 31.12.2022):

	Garage SE-Nr. 25
Anteil Zuführung Rücklagen (2022)	30,72 €
MEA-Anteil Rücklagen	537,38 €

4.4 Baubeschreibung

GEBÄUDE (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)

Die Baubeschreibung erfolgt unter Vorbehalt basierend auf Auskünften des Eigentümers, Inhalten der vorliegenden Unterlagen und auf eigenen visuellen Feststellungen im Zuge des Besichtigungstermins.

Allgemeines

Nutzung wohnwirtschaftlich
Geschosszahl KG+EG+1.OG+2.OG+DG

Rohbau

Konstruktionsart Massivbau
Außenwände Mauerwerk
Innenwände Mauerwerk
Decke KG Massivdecke
Decken OGs Holzbalkendecken
Treppe KG Massivtreppe
Treppen OGs Holztreppe mit Holzgeländer
Dach Mansarddach mit Ziegeldeckung rot
Fassade Sockelgeschoss Natursteinmauerwerk gestrichen
Lochfassade verputzt

Hauseingang

Haustüranlage aus Holz mit Glasausschnitten
Klingel- und Briefkastenanlage

Treppenhaus

Bodenbelag EG Fliesen | OGs Linoleum
Wandbelag Putz gestrichen
Fenster Holz isolierverglast hergestellt 1982

Keller

Bodenbelag Beton
Wandbelag Mauerwerk unverputzt
Abtrennungen Lattenverschlag

Außenanlagen

Bepflanzung	Rasen, Büsche, Sträucher, Bäume
Einfriedung	Natursteinmauersockel mit Stahl- bzw. Stabmattenzaun
Wege/Zufahrt	Asphalt

WOHNUNG NR. 7 (SONDEREIGENTUM)

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster 4-fachverglast, mit integrierten Jalousien zw. den Scheiben, (1x elektrischer Antrieb) teils mit Lüfter (mit Pollenfilter)
Wohnungseingangstüre	Kassettentüre aus Holz weiß gestrichen mit Glasausschnitten
Bad	WC, Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
Bodenbeläge	Holzdielen, Bad Fliesen
Wandbeläge	Putz gestrichen
Deckenbeläge	Putz gestrichen
Innentüren	Kassettentüren aus Holz weiß gestrichen

Haustechnik

Heizung	Gas-Wandheizgerät, Vaillant VCW 194/3-C-HL, Leistung 20 kW Brennstoff Erdgas Baujahr 2005 Überprüfung nach § 1 KÜO ohne Mängel am 03.03.23 Alle Räume mit Wandheizung außer Bad mit Kompaktheizkörper über Heizungsanlage
Warmwasser	einfacher Standard
Elektro	

Zubehör

nicht vorhanden

Kellerraum

Bruchsteinmauer als Sichtmauerwerk
Trennwand gemauert mit Putz und Anstrich
FH-Türe, Fenster einfachverglast vermutlich aus der Bauzeit
Böden mit Fliesen

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in den vorliegenden Unterlagen mit 55,89 m² entnommen. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht durchgeführt.

GARAGE NR. 25 (SONDEREIGENTUM)

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände	Mauerwerk
Flachdach	massiv mit bituminöser Abdichtung Zugang über Stahltreppe, teils mit Stahlgeländer als Wäschetrockenplatz genutzt
Garagentor	Schwingtor aus Stahl mit mechanischem Antrieb
Elektor	nicht vorhanden

5 Verfahrenswahl

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignetste Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Da hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen, erfolgt die Bestimmung des Marktwerts anhand des Vergleichswertverfahrens.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Vergleichswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht.

6 Berechnung

6.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf

einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	MEA Se.-Nr. 7	58,34	1.280,00					Ja	74.675
2	MEA Se.-Nr. 25	4,00	1.280,00					Ja	5.120

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT Se.-Nr. 7 (Wohnung) 74.675
 Entspricht 37% des Ertragswertes

BODENWERT Se.-Nr. 25 (Garage) 5.120

Richtwertanpassung
 zu 1 MEA Se.-Nr. 7

Bodenrichtwert: 1.280,00 EUR/m²
 Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 01.01.2022. / Stand: 01.01.2022

zu 2 MEA Se.-Nr. 25

Bodenrichtwert: 1.280,00 EUR/m²
 Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 01.01.2022. / Stand: 01.01.2022

6.2 Vergleichswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Vergleichsdaten

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg benennt für vergleichbare Eigentumswohnungen in Grombühl folgende Vergleichspreise:

Suchkriterien:

Jahrgang: 2021-2023

Wohnfläche: 50-60 m²

Lage	Anzahl WE	Anzahl Geschosse	Baujahr	BRW je m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis vorh. €/m ²
Robert-Koch-Str. 30	8	3	1928	1280	51,75	4.244 €
Wagnerplatz 2	11	5	1950	1280	50,00	3.120 €
Grombühlstr. 32	13	4	1960	1280	52,00	4.135 €
Matterstockstr. 10	12	3	1887	1280	50,00	3.800 €
Grombühlstr. 37	43	5	1972	1280	55,00	3.709 €
Ernst-Reuter-Str. 12	10	4	1912	1280	50,00	4.360 €
Rimparer Str. 10	9	3	1900	620	53,22	3.570 €
				Mittelwert		3.848 €

Vergleichsdaten (Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Stadt Würzburg; Stand 29.12.2023)

Auf Grund der derzeitigen Marktsituation und unter Berücksichtigung von Ausstattung, Zustand, Lage und Orientierung der zu bewertenden Wohnung, wird der mittlere Vergleichswert auf 3.900 €/m²Wfl eingeschätzt.

Der marktübliche Vergleichspreis für die Garage wird mit 14.000 € angesetzt.

Vergleichsdaten

Objekt	Einh. <i>Stk.</i>	WNFI. <i>m²</i>	Kauf- preis	EUR/m²(Stk.) - Werte			ange- messen	Marktwert <i>EUR</i>
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
Se.-Nr. 7	1	55,89		3.120	4.244	3.848	3.900	215.176
Se.-Nr. 25	1							

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Stadt Würzburg; Stand 29.12.2023

Vorläufiger Vergleichswert	217.971
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge Wertminderung wegen Instandhaltungs- /Modernisierungstau (siehe Gebäudebeschreibung)	15.000
Vergleichswert (ungerundet)	202.971
Vergleichswert (gerundet)	203.000

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Jahre					%	m²		
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / Se.-Nr. 7	38	1,95	1	55,89		11,80	7.914	1.457
w	2	Garage / Se.-Nr. 25	15	1,95	1			75,00	900	

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m²	% HK	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit			% RoE		
w	1	Wohnen / Se.-Nr. 7	12,00		300,00	3,79	2,00			14,27
w	2	Garage / Se.-Nr. 25	90,00		40,00	4,44	2,00			16,44

Ertragswert Se.-Nr. 7 Wohnung (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag EUR/a	Bewi.- kosten EUR/a	Reinertrag EUR/a	Boden- verzins. EUR/a	Gebäude- reinertrag EUR/a	Barwert- faktor	Barwert EUR
In Gebäude									
Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / Se.-Nr. 7	7.914	1.130	6.784	1.457	5.327	26,6641	142.039

Ertragswert der baulichen Anlagen	142.039
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	74.675
Vorläufiger Ertragswert	216.714
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Wertminderung wegen Instandhaltungs-/Modernisierungstau (siehe Gebäudebeschreibung)	15.000
Ertragswert (ungerundet)	201.714
ERTRAGSWERT Se.-Nr. 7 (gerundet)	202.000

Ertragswert Se.-Nr. 25 Garage (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag EUR/a	Bewi.- kosten EUR/a	Reinertrag EUR/a	Boden- verzins. EUR/a	Gebäude- reinertrag EUR/a	Barwert- faktor	Barwert EUR
In Gebäude									
Nutzung / Beschreibung									
w	2	Garage / Se.-Nr. 25	900	148	752	100	652	12,8974	8.409

Ertragswert der baulichen Anlagen	8.409
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	5.120
Ertragswert (ungerundet)	13.529
ERTRAGSWERT Se.-Nr. 7 (gerundet)	14.000

7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 09.01.2024 auf:

Marktwert Se.-Nr. 7 (Wohnung)	203.000 €
Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 15.000 € wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau	
Marktwert Se.-Nr. 25 (Garage)	14.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 12.01.2024

.....
Gutachter: Helmut Rummel

8 Ergebnisübersicht

Marktwert Se.-Nr. 7 Wohnung

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

Werte	Bodenwert	5.675
	Ertragswert	202.000
	Vergleichswert	203.000
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	203.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.630
	x-fache Jahresmiete	25,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,90%
	Nettorendite (ReE/x)	3,34%
Mietfläche	Wohnfläche	55,89m ²
	Nutzfläche	
	Σ	55,89m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	7.914
	Jahresreinertrag	6.784
Liegenschaftszins	Wohnen	1,95%
	Gewerbe i.D.	1,95%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	14,27%
	Gewerbe i.D.	14,27%

Marktwert Se.-Nr. 25 Garage

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

Werte	Bodenwert	5.120
	Ertragswert	14.000
	Vergleichswert	14.000
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	14.000

9 Anlage Fotodokumentation

Ansicht Norden



Ansicht Westen



Ansicht Süden



Zufahrt Garagen



Hauseingang Nr. 43



Kellerfenster Se.-Nr. 7



Garage Se.-Nr. 25



Garage Se.-Nr. 25



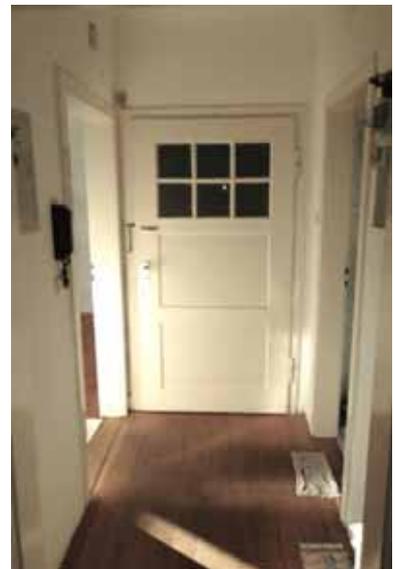
EG Treppenhaus



DG Treppenhaus



**Se.-Nr. 7
Flur**



**Se.-Nr. 7
Bad**



**Se.-Nr. 7
Küche**



**Se.-Nr. 7
Zimmer**



**Se.-Nr. 7
Gaszähler**



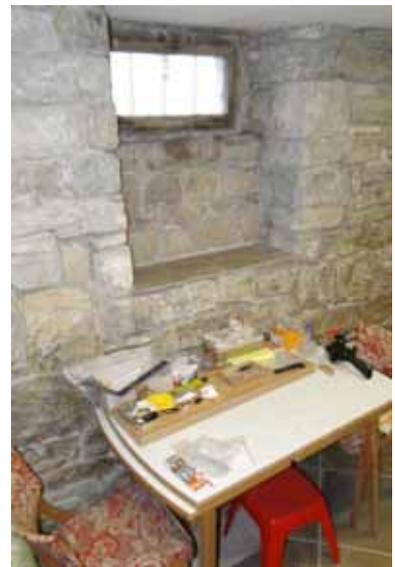
**Se.-Nr. 7
Fensterlüftung**

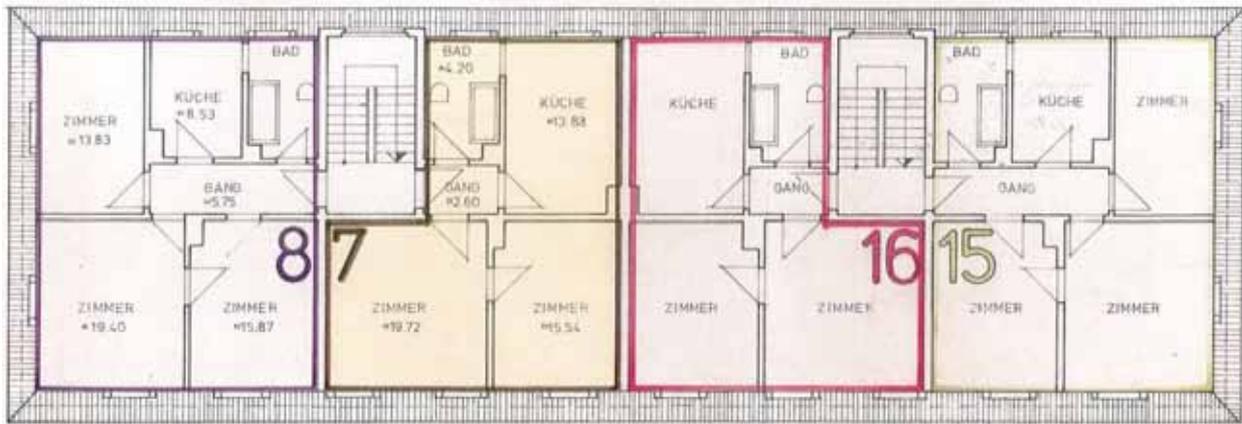


**Se.-Nr. 7
Wandheizung**

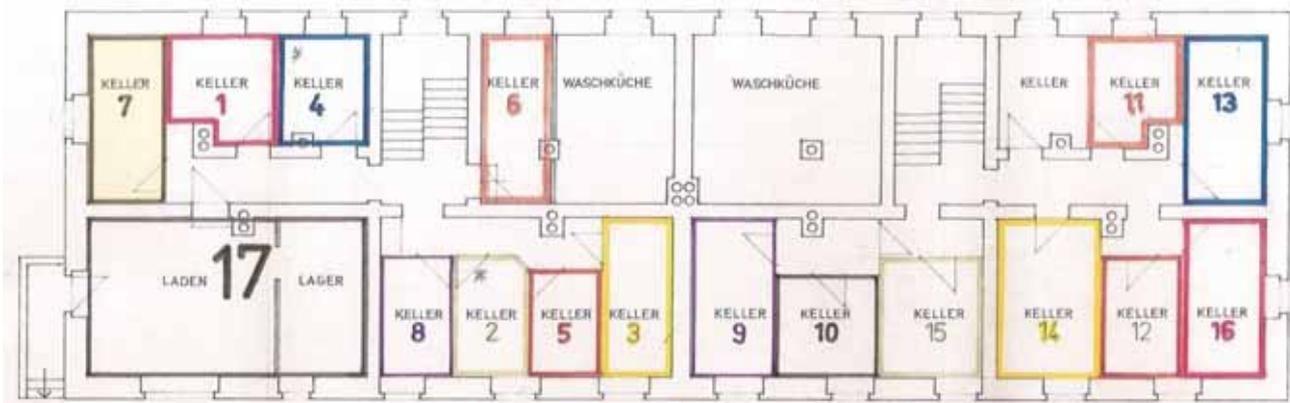


**Se.-Nr. 7
Keller**

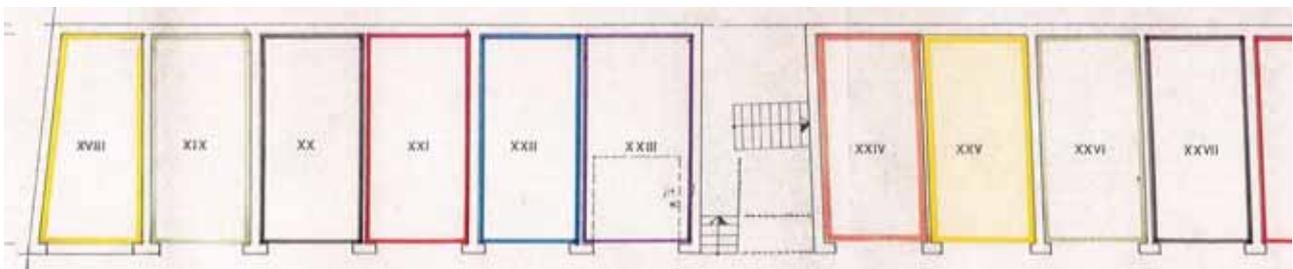




Dachgeschoss (SE-Nr. 7)



Kellergeschoss (SE-Nr. 7)



Garage XXV (SE-Nr. 25)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 11.01.2029

Registrierungsnummer: BY-2019-002461335

1

Gebäude		Objektnummer: 144863
Adresse	Petrinistraße 43/45 - 97080 Würzburg	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1930	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1930	
Anzahl Wohnungen	17	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1236	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme
 Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
 Brühl 10
 04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

11.01.2019
 Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: BY-2019-002461335

2

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

74 kWh / (m²·a)



81 kWh / (m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

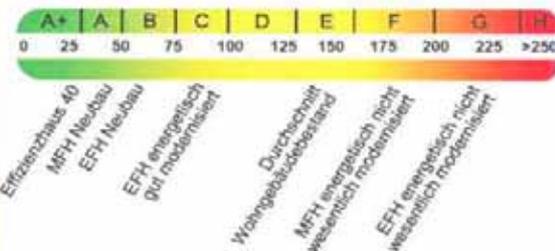
B

74 kWh / (m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär-energie-verbrauch [kWh/m ²]	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m ²]
	von	bis						
Erdgas H	01.01.2017	31.12.2017	79,00	81.341	14641	74037	1,11	72
	01.01.2016	31.12.2016	83,00	86.666	15600	78173	1,10	76
	01.01.2015	31.12.2015	81,00	82.454	14842	76402	1,13	74

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Empfehlungen des Austellers

Registrierungsnummer: BY-2019-002461335

3

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Nr. Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
1 Außenwände	Wärmedämmverbundsystem anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Verglasung erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Heizung	ggf. Einbindung regenerativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Erläuterungen zum Energieausweis

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

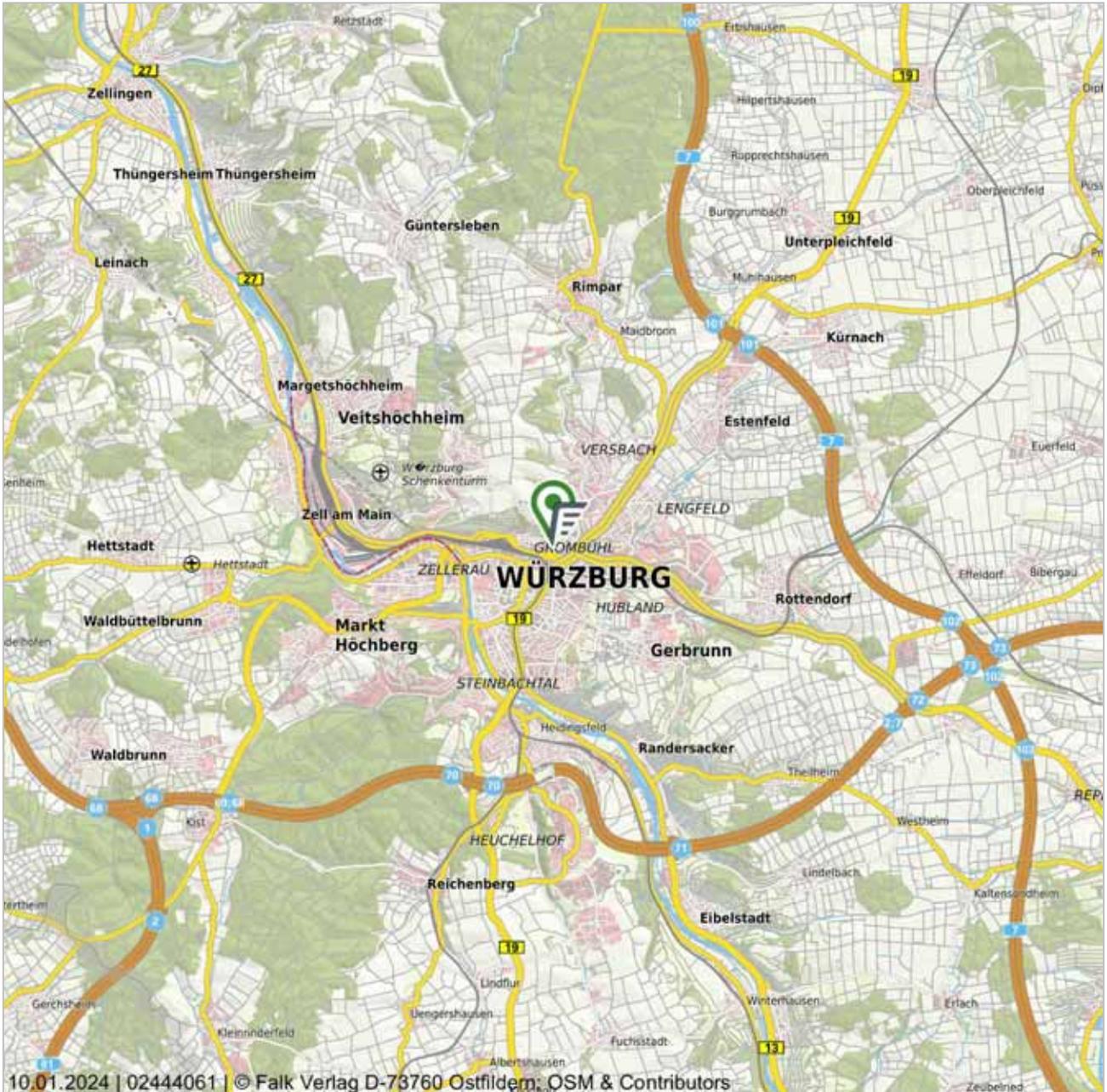
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.

Vergleichswerte – Seite 2

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

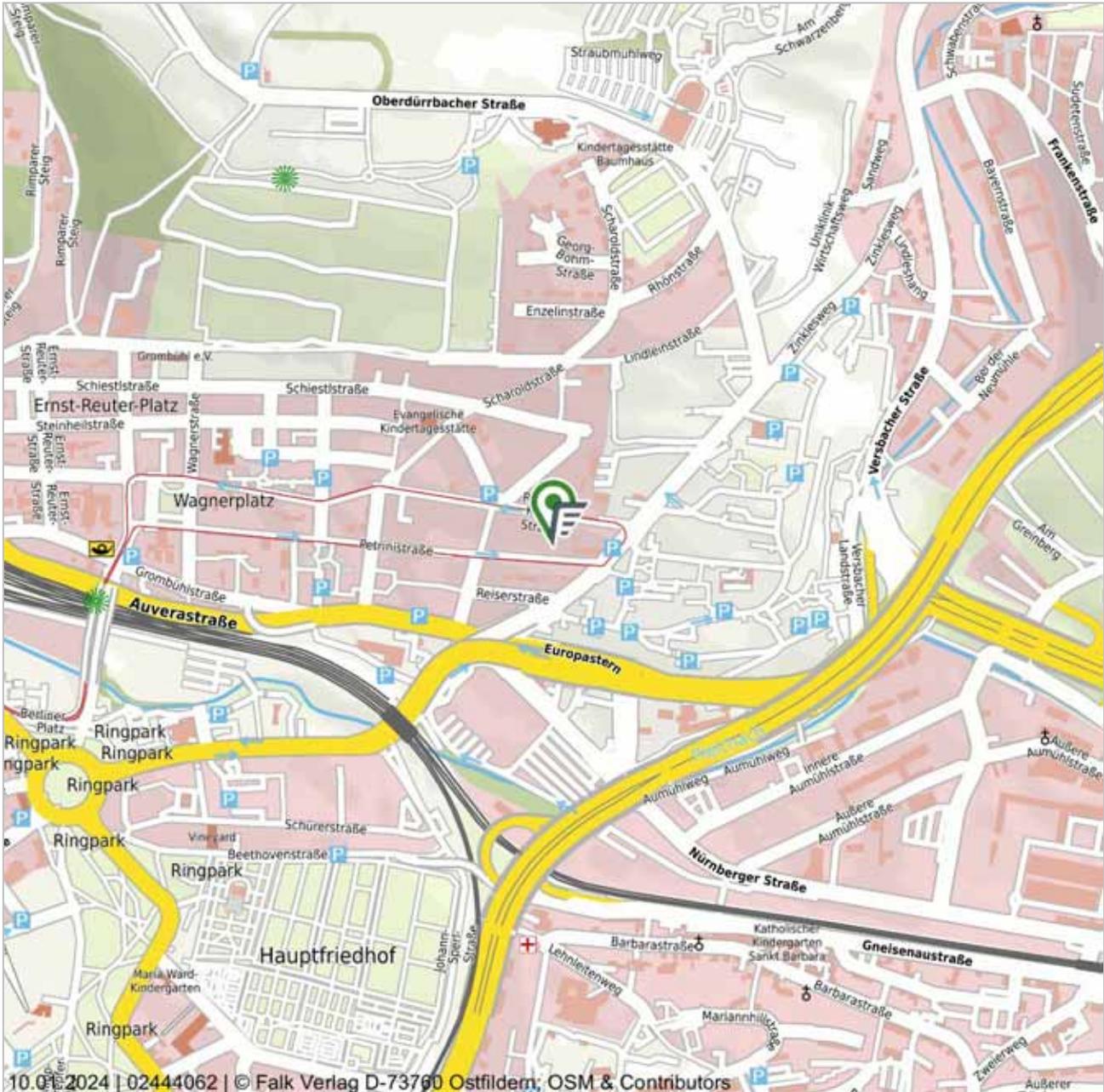


0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1: 10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Januar 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)